

**COMUNE DI**  
**CASTEL SAN PIETRO TERME**  
**(Provincia di Bologna)**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**testo coordinato**

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/c del 21.2.1970, approvato dalla G.P.A. il 30.4.1970 n. 04417/IV

Modificato con le seguenti deliberazioni consiliari:

- n. 5 del 13.3.1971, controllata senza rilievi dal CO.RE.CO. in seduta 5.4.1972 prot. n. 11101;
- n. 61 del 28.3.1968 parzialmente annullata con ordinanza del CO.RE.CO.;
- n. 42 del 13.3.1995, controllata senza rilievi dal CO.RE.CO. in seduta 18.4.1995 prot. n. 15089;

Accertamento della data di efficacia delle modifiche apportate, con deliberazione consiliare n. 161 del 9.11.1995, controllata senza rilievi dal CO.RE.CO. in seduta 20.11.1995 prot. n. 41907.

**TESTO MODIFICATO**

IN SEGUITO ALLA DELIBERA DEL C.C. N. 140 DEL 19/12/2003

## TITOLO I°

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I° - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

##### Art. 1 - Oggetto del regolamento

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente regolamento, dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n. 765, nonché delle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia.

#### CAPO II° - RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA ESAME DEI PROGETTI - PARERI

##### Art. 2 - Opere soggette ad autorizzazione

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, deve chiedere apposita autorizzazione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento.

In particolare, sono soggette ad autorizzazione:

- a) lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) restauro, riattamento di fabbricati;
- f) modifiche di destinazione d'uso, quanto per il nuovo uso il presente regolamento o strumenti urbanistici vigenti richiedano requisiti diversi da quelli esistenti;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) demolizioni;
- i) costruzione, modifica, demolizione e ricostruzione di : muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- l) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti;

- m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) abbattimento di alberi in parchi e giardini pubblici e privati, in zone edificate o destinate all'edificazione ed in complessi alberati di valore monumentale o paesistico;
- o) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari o indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzioni di tettoie, di pensiline, cabine balneari, verande all'esterno degli edifici o tende anche provvisorie sporgenti su luoghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi pubblici;
- q) esecuzione di manutenzione straordinaria qualora comporti modificazioni delle strutture o dell'aspetto esterno degli edifici ivi compresi rivestimenti, decorazioni e colorazioni;
- r) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc., sia da parte di privati che di Società concessionaria, nei suoli pubblici e privati;

#### Art. 3 - Opere non soggette ad autorizzazione

Non sono soggette alla autorizzazione:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da amministrazioni statali.  
Tali amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco, prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento ex art. 29 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e art. 10 delle legge 6.8.1967 numero 765;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune. Su tali opere dovrà essere espresso comunque il parere della Commissione Edilizia;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del Codice della Strada;
- d) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco;
- e) opere di ordinaria e periodica manutenzione all'interno del fabbricato.

#### Art. 4 - Progettisti e costruttori

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e periti ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze.

Tutti i professionisti di cui al comma precedente dovranno essere iscritti negli Albi professionali. Il costruttore, per quanto riguarda le strutture in cemento armato,

deve essere professionalmente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

#### Art. 5 - Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo della domanda

La domanda di licenza, compilata in competente carta da bollo, deve essere diretta al Sindaco.

- Ove la licenza sia richiesta dal proprietario dell'area edificatoria la domanda deve contenere le generalità, il domicilio, e la firma dello stesso e del progettista;
- Se il richiedente non è proprietario dell'immobile, la domanda deve contenere oltre alle generalità il domicilio e la firma dello stesso, l'assenso del proprietario o del titolo attributivo della disponibilità dell'immobile;
- Per l'immobile appartenente a persone giuridiche, la domanda di licenza deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la rappresentanza e i poteri.

La domanda deve essere corredata:

- 1 -modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenete i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- 2 -estratto autentico di mappe o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;
- 3 -planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
- 4 -documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 5 -planimetria in rapporto normalmente non inferiore a: 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. Devono essere rappresentati: la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali lavorazione allo scoperto, pavimentazione, giardini, alberature d'alto e medio fusto, ecc.), le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- 6 -disegni, normalmente in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensioni delle aperture;
- indicazioni dei rapporti di illuminazione e di aerazione;
- ingombri funzionali dell'arredo e degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
- ubicazione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), degli scarichi, dei contatori e dei locali per la raccolta dei rifiuti;
- strutture portanti (c.a., acciaio, murature, ecc.);
- nella pianta degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, condonature, tappeti erbosi, arbusti e piante) nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc...);
- i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc..

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule del rapporto 1:100. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi;

7 -disegni quotati normalmente in rapporto a 1:100 di sezione dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principale parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

8- disegni, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle

facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, dei pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei volumi tecnici;

9 -disegni di pianta di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:50, in corrispondenza di piani caratteristici, con l'indicazione dei materiali impiegati. Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra. Per le colorazioni ed i rivestimenti è sufficiente la campionatura dei colori e dei materiali impiegati.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra. Per le colorazioni ed i rivestimenti è sufficiente la campionatura dei colori e dei materiali;

10- documentazioni sulle destinazioni d'uso sulle attività e sugli impianti, sulla depurazione dei fumi e degli scarichi, sull'isolamento acustico e termico, in caso di opere complesse-edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc... - delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno - pubblico o privato - e le caratteristiche funzionali;

11- rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;

12- disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono sostituire, con campitura nera le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6 devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle sostituite e con campitura nera quelle nuove. I disegni in alzata delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con analogia grafia;

13- relazione illustrativa per gli edifici artigianali industriali o con caratteristiche particolari;

14- dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare e di quella che è accessoria al costruendo edificio, a norma dell'art.7 della legge 5 marzo 1963 n. 246;

Eccezionalmente o per opere di particolare rilievo, possono essere richiesti documenti aggiuntivi come previsto dall'art. 31 della legge urbanistica. Per opere ed interventi che interessino valori storici ed ambientali, il Sindaco ha facoltà di richiedere plastici, fotomontaggi, o disegni supplementari. Gli elaborati di cui a

precedenti punti 3,5,6,7,8,9,11,12, devono essere riuniti in un'unica tavola; tale tavola dovrà essere presentata in copia riprodotte, piegate secondo il formato Uni, a norma di legge. Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie quattro copie; per opere il cui iter di approvazione non si esaurisce nell'ambito degli uffici comunali sono necessarie almeno sei copie.

#### Art. 6 - Procedura per la presentazione della domanda

La domanda di licenza edilizia corredata dei documenti di cui al precedente art. 5 deve essere presentata al protocollo generale del Comune il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data del ricevimento. Il Sindaco nega la licenza edilizia immediatamente, senza sentire la Commissione Edilizia, nei seguenti casi:

- 1) quanto rilevi contrasti fra il progetto e norme inderogabili di legge o di regolamento, purché non si tratti di ragioni riguardanti il merito del progetto e l'esecuzione dell'opera;
- 2) quando manchi per il richiedente il requisito di cui al 2°, 3° e 4° comma dell'art. 5;
- 3) quando le opere presentate esorbitino dall'ambito delle competenze previste dalle norme vigenti, per il progettista.

#### Art. 7 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri

Le domande di concessione edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione. Nel caso che la domanda non sia corredata da tutti i documenti prescritti, il responsabile del procedimento comunica all'interessato, con lettera raccomandata, che la domanda non può essere presa in esame e lo invita ad integrare la documentazione.

Qualora sia necessaria, da parte della Commissione edilizia, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di ulteriori elaborati, l'iter viene interrotto per un periodo non superiore a giorni 90, previa comunicazione scritta raccomandata al titolare della domanda, e, a presentazione avvenuta della documentazione, la richiesta di concessione viene esaminata dalla Commissione Edilizia nella prima seduta utile, in ordine cronologico tenuto conto della data di presentazione della documentazione integrativa. Scaduto il termine di giorni 90 senza che l'interessato abbia presentati i chiarimenti o gli elaborati richiesti, la

domanda presentata cessa di avere validità. I progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente al parere:

- dell'U.S.L. - Dipartimento Servizi di Prevenzione, per quanto di competenza;
- dell'Ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano altimetriche, allineamenti, distanze, ecc.), per quanto riguarda gli allacciamenti alle fognature e altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, e del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;

**Data la modesta incidenza urbanistica e ambientale, non sono soggette al parere della Commissione Comunale Edilizia, ma del solo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale:**

1) Autorizzazioni gratuite ex art. 7 della legge 22.03.1982 n. 94 (legge Nicolazzi) e cioè:

- a) adeguamenti igienico sanitari e manutenzioni straordinarie anche con limitate modifiche estetiche;
- b) impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;

2) Altre autorizzazioni del tipo:

- a) recinzioni, passi carrai in zone agricole;
- b) insegne al di fuori del Centro Storico;
- c) sostituzione di vetrine al di fuori del centro storico;

3) Varianti in corso d'opera di cui alla legge n. 47/1985 ex art. 15:

1- non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazioni di varianti, purchè esse siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma nè delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che se non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1 089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni

2- Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'Art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;



3- L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

4- La mancata richiesta di approvazione della varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'art. 17 della Legge 28.01.1977, n. 10 come modificato dall'Art. 20 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

4) Rinnovo concessioni in assenza di variazioni degli strumenti urbanistici;

5) Frazionamento di concessioni fra diversi proprietari o di porzioni di edifici con concessione generale già rilasciata;

6) Cambi di destinazione d'uso senza opere al di fuori del Centro Storico;

7) Opere di consolidamento dei terreni (drenaggi, tombamento fossi, ecc..) in zona agricola;

8) Tombe sepolcrali ed altri interventi nell'ambito delle aree cimiteriali;

9) Consolidamento, sottofondazioni, senza modifiche agli edifici ed alle loro destinazioni.

- della Commissione Comunale Edilizia.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi e regolamenti comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente richiesti il parere, i relativi permessi ed autorizzazioni".

#### ART. 8 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO – DEFINIZIONE E COMPITI

5. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo del Comune nel campo urbanistico ed edilizio. Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, con Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio:

6. Nel Campo urbanistico, La commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime il parere se previsti dalle vigenti disposizioni legislative, sui seguenti atti:

- c) strumenti urbanistici generali del Comune e loro varianti;
- d) strumenti attuativi del P.R.G. e loro varianti.

7. Nel campo edilizio esso esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale limitatamente alle seguenti categorie d'intervento.

- ◆ Interventi previsti dal comma 1 art. 3 L.R. 31/02
- ◆ Restauro e risanamento conservativo – abbattimento delle barriere architettoniche in edifici vincolati dal D.Lgs 490/99, e a particolari ambiti Territoriali (Centro Storico)
- ◆ Nuova Costruzione in generale, con esclusione degli edifici destinati a servizio agricolo, ad eccezione degli interventi Nuova Costruzione contenuti in strumenti urbanistici preventivi a condizione che gli stessi contengano gli elementi planivolumetrico, formali, tipologici, e condizioni necessarie al Permesso a Costruire,
- ◆ Mutamento di destinazione d'uso con opere in edifici vincolati dal D.Lgs 490/99 e dal PRG per discipline conservative (Beni culturali)
- ◆ Ristrutturazione edilizia di edifici vincolati dal D.Lgs 490/99 e dal PRG per discipline conservative o per particolari ambiti da tutelare (Centro Storico, Beni Culturali e nelle zone agricole: solo per interventi su edifici classificati beni culturali)
- ◆ Varianti in corso d'opera a interventi di cui ai punti precedenti qualora vengano alterati in modo significativo gli aspetti architettonici, salienti e l'unitarietà dei prospetti per quanto attiene il sistema complessivo delle forature e/o 'uso dei materiali di finitura.

Per gli interventi non compresi ai punti precedenti, le valutazioni formali e compositive delle opere edilizie e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale vengono espresse dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base della dichiarazione di indirizzi di cui all'Art.3 – 2° comma – lettera c) della L.R. n. 31/2002 e ss.mm.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per il rilascio da parte del Comune dell'autorizzazione paesaggistica (art.146 D. Lgs. n. 490/1999), formula la valutazione di merito sulla proposta di trasformazione territoriale, attraverso la quale il Comune persegue l'obiettivo del miglioramento della qualità del progetto, dell'opera architettonica e del contesto paesaggistico in cui questa si inserisce.

Al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra, la Commissione, sulla base della documentazione presentata e della verifica di conformità alla pianificazione sovraordinata, si esprime in merito alla compatibilità dell'intervento di trasformazione proposto con la salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali.

La verifica della conformità alla pianificazione sovraordinata svolta dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e la valutazione paesaggistica formulata dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, fatto salvo quanto previsto dall'art.3, comma 3, della L.R. n. 31/2002 e succ. mm., formano la motivazione dell'autorizzazione paesaggistica in base alla quale il Comune dà atto della propria decisione in merito all'intervento proposto

8. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e l'Ufficio Tecnico Comunale, nei casi specificatamente previsti, esprime il proprio parere in relazione agli indirizzi architettonici di cui all'Art. 3 – 2° comma lettera c) della L.R. n. 31/2002 e ss.mm. da approvarsi con atto della Giunta Municipale

#### ART. 9 – COMPOSIZIONE E NOMINA

7. La Commissione è composta da:

- c) dal Dirigente dell'Area Comunale competente in materia in qualità di Presidente o suo delegato
- d) da 4 membri, **esterni all'Amministrazione**, di elevata competenza e specializzazione, esperti nelle materie oggetto di valutazione della Commissione, da dimostrarsi con curriculum professionali .

La selezione avverrà secondo la seguente procedura:

- d) Con avviso pubblico diffuso presso tutti gli ordini professionali, l'Albo Pretorio e su un giornale a diffusione regionale, viene data comunicazione della volontà di nominare la Commissione
- e) I tecnici interessati presenteranno la domanda entro i termini previsti dall'avviso, allegando un curriculum professionale che verrà valutato dal Dirigente dell'Area Tecnica .
- f) Il Sindaco, su proposta del Dirigente, sentita la Conferenza dei Capigruppo, nomina la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .

8. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio dura in carica tre anni ed i suoi membri nominati ai sensi del precedente comma dal Sindaco, possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
9. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica

10. Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
11. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione il Sindaco procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
12. Segretario della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, senza diritto di voto, è funzionario del Servizio Comunale competente, o suo delegato ovvero in caso di assenza le funzioni di Segretario sono svolte dal Presidente.

#### ART 10- FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ

14. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce di norma nella Sede Municipale di norma una volta al mese e tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide accertata al presenza di almeno la metà dei membri oltre a quella del Presidente.  
Le deliberazioni vengono prese a maggioranza dei voti.  
In caso di parità prevale il voto del Presidente.
15. L'ordine del giorno della riunione indica l'elenco dei progetti da sottoporre all'esame della Commissione
16. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi di legge, per i seguenti motivi:
  - c) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;
  - d) necessità di sopralluogo
17. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio provvede in ogni caso alla formulazione del parere.

18. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la quale decide in merito a maggioranza.
19. Trascorsi i termini di legge senza che il progetto abbia ricevuto il prescritto parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio in conseguenza alla mancata validità delle sedute della Commissione medesima, il Responsabile del procedimento determina ai sensi del 4° comma dell'art. 13 della L.R. n. 31/02.
20. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime: parer favorevole, parere favorevole con osservazioni o suggerimenti, o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
21. I membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.  
Della osservanza delle prescrizioni di cui al presente comma deve essere fatto apposito riferimento nel verbale.
22. Delle adunanze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal segretario e da almeno due membri eletti. Il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del .....dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio", completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente.  
Ove richiesto da uno o più membri della Commissione il verbale deve contenere il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari, con il diritto da parte di ciascun membro di far annotare nel verbale il proprio voto e le relative motivazioni.  
La seduta della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si tiene di norma in forma segreta, salvo che il Presidente non disponga che si tenga forma pubblica, in questo caso su richiesta anche di solo un Commissario il voto potrà essere espresso in forma segreta.

23. Nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, la Commissione adotta i criteri uniformi di esame. Detti criteri possono essere contenuti in un apposito documento di indirizzi architettonici, riguardante la qualità formale e compositiva degli interventi, che costituisce parte integrante del Regolamento Edilizio.
24. Gli indirizzi guida sui principi e sui contenuti compositivi e formali di riferimento per l'emanazione del parere sono proposti dalla Commissione e approvata dalla Giunta Comunale. Ciascuna commissione può, ovvero lo ritenga opportuno, esprimere al riguardo proposte di modificazione ed integrazione, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale oppure confermare d'ufficio quelle precedenti.
25. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione Edilizia per la qualità architettonica e il paesaggio, le determinazioni conclusive del dirigente preposto non conformi, anche parte, al parere della stessa, devono essere immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. 31/02.
26. Ai commissari viene attribuito forfettariamente un gettone di presenza a titolo di compenso e di rimborso spese, pari a quello spettante ai Consiglieri comunali.

#### Art. 11 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda

Il Sindaco notifica ai richiedenti il provvedimento di concessione o di diniego della licenza. Il diniego della licenza deve essere motivato.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di licenza deve essere notificata all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

La licenza edilizia viene rilasciata al richiedente corredata da due copie dei disegni approvati.

Il rilascio della licenza non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia e di munirsi delle autorizzazioni necessarie sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune, con

la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. La affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 12 - Condizioni per il rilascio della licenza

Il rilascio della licenza è subordinato:

- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire le opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza;

- all'esistenza delle attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi in rapporto agli insediamenti residenziali e produttivi, nelle quantità fissate dai Piani Urbanistici vigenti per la zona territoriale omogenea.

Nel caso che le suddette attrezzature non siano presenti nella quantità fissata per la zona omogenea, il richiedente potrà ottenere la licenza di costruzione solo a condizione di concorrere a realizzare contemporaneamente, per quota proporzionale, le attrezzature mancanti con le modalità e nelle quantità previste dal presente regolamento e dagli strumenti urbanistici vigenti.

La licenza nelle zone rurali è subordinata all'impegno da parte del richiedente a provvedere a proprie spese alla fornitura dell'acqua potabile o all'allacciamento all'acquedotto, alle opere di fognatura e di scolo e depurazioni tali da assicurare lo smaltimento delle acque immonde, delle materie escrementizie e di altri rifiuti in modo da non inquinare il sottosuolo ovvero l'allacciamento alle fognature comunali, ed infine alla costruzione di impianti generatori di energia elettrica o all'allacciamento a linee elettriche esistenti.

Il rilascio della licenza è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore della Cassa di Previdenza per professionisti ed analoghe provvidenze;
- nulla-osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai monumenti;
- nulla-osta, ove richiesto, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche;

- dichiarazione dell'Azienda erogatrice dell'energia elettrica in merito all'allacciamento elettrico fino all'esistente rete di distribuzione.

L'autorizzazione a lottizzare un terreno è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari. Tale convenzione deve essere approvata dal Consiglio Comunale nei modi e forme di legge, come partitamente prescritto dall'art. 84 del Presente Regolamento.

#### Art. 13 - Titolare della licenza edilizia e variazioni

La licenza edilizia è personale.

In caso di trasferimento di proprietà dell'immobile o del diritto di eseguire le opere gli eredi o gli aventi causa dal titolare della licenza possono chiedere la variazione dell'intestazione della licenza ed il Sindaco provvede alla relativa variazione.

La variazione predetta non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la licenza originaria.

Art. 14 - (modificato con deliberazione consiliare n. 69 del 1.6.77)

#### Validità, decadenza della licenza edilizia

La licenza ha la validità di mesi 12 (modificata con delibera consiliare n. 61 del 28.3.78), essa decade qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati. Nell'ipotesi in cui i lavori non siano stati iniziati entro un anno dalla data del rilascio della licenza, l'interessato, entro tre mesi dalla scadenza può chiedere il rinnovo richiamandosi alla documentazione a corredo della precedente domanda.

La domanda di rinnovo equivale in ogni caso a richiesta di nuova licenza.

La decadenza della licenza si verifica quando le opere di cui alle lettere d) e) f) g) h) i) l) m) n) o) p) q) r) s) del precedente articolo 2 non siano ultimate nel termine di 18 mesi consecutivi dalla data di inizio, e quelle di cui alle lettera c) del precitato art. 2 non siano ultimate nel termine di 36 mesi dalla data di inizio, salvo diversa prescrizione speciale da fissarsi in sede di rilascio della licenza.

La decadenza della licenza si verifica, inoltre, nella ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n. 765.

#### Art. 15 - Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario, limitando la documentazione ai disegni necessari per una adeguata valutazione delle varianti ed ad una relazione illustrante le varianti



medesime. La determinazione del Sindaco sul progetto di variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario. La presentazione di varianti è anche ammessa in corso d'opera; in questo caso, qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto di variante, il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto, e la ripresa dei lavori secondo le previsioni del progetto originario, incompatibili col progetto di variante, equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

#### CAPO IV° - ESECUZIONE DEI LAVORI

##### Art. 16 - Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto.

Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 giorni dalla richiesta, l'Ufficio tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. Le suddette determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della licenza deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori. In mancanza del verbale l'inizio dei lavori deve essere comunicato per iscritto al Comune.

##### Art. 17 - Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della licenza edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Egli è altresì tenuto a presentare al Sindaco, prima di dare inizio ai lavori ricevuta attestante l'avvenuta denuncia alla Prefettura delle opere in cemento armato. Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, devono comunicare al Sindaco, mediante atti separati, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

#### Art. 18 - Ordine di cantiere

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato ed organizzato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivo rifrangente ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

**In cantiere devono essere conservate la licenza edilizia e la copia dei disegni approvati.**

#### Art. 19 - Occupazione temporanea e manomissioni di suolo pubblico.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi, ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche. Allo scadere della concessione si deve provvedere alla rimessa in pristino sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione. L'area pubblica non dovrà subire danni per nessuna ragione.

#### Art. 20 - Visite di controllo: termini e modalità

Il titolare della licenza edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Visite di controllo possono essere effettuate in ogni momento durante l'esecuzione dei lavori, da parte di funzionari comunali, su espresso ordine del Sindaco.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia, di cui una deve rimanere in cantiere. La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della licenza edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Per l'effettuazione delle visite di collaudo il titolare della licenza deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari a sostenere le spese corrispondenti.

Art. 21 - Norme particolari per i cantieri edilizi.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti le prevenzioni degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo modalità di Legge. Il Sindaco, nel caso di rinvenimento di cose che appaiono avere interesse artistico e storico durante i lavori di cui all'art. 1 del presente regolamento, agirà adottando gli opportuni provvedimenti cautelari e conservativi urgenti, per il tempo necessario a consentire l'intervento della competente autorità statale.

CAPO V° - **AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ' E DI AGIBILITÀ'**

Art. 22 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali, ecc., è necessaria l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

Art. 23 - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Il titolare della licenza edilizia, per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, debitamente avvertiti a mezzo di apposita comunicazione, possono essere presenti.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'ufficiale sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 50 giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della licenza abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Nel caso di opere eseguite con difformità rispetto al progetto approvato che non comportino inidoneità sotto il profilo sanitario, il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità lascia impregiudicata ogni sanzione prevista per l'esecuzione difforme e ogni azione tendente al ripristino dell'opera.

## TITOLO II°

### PRESCRIZIONI EDILIZIA, IGIENICO-EDILIZIE, ATINCENDIO, DIVERSE.

#### CAPO I° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI

##### Art. 24 - Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A. 1 a) Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione individuale o collettiva;

b) uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

c) camere di alberghi e pensioni.

A. 2 a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, bar, ristoranti e locali mensa;

b) laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri nonché complessi scolastici e di lavoro;

c) officine meccaniche, laboratori industriali e artigianali, cucine collettive;

d) parti di garages non destinati al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controllo, vendite;

e) magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

S.1 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva; negli alberghi, nelle pensioni, negli stabilimenti balneari;

S. 2 a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq.12 di superficie o 8 m. di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) garages di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

g) stalle, porcilaio, ecc.. (nelle zone nelle quali sono consentite);

S. 3 a) disimpegni inferiori a 12 mq.;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

#### Art. 25 - Dimensione dei locali

Il volume interno, la superficie netta e una dimensione planimetrica dei locali non possono essere inferiori ai minimi sottoelencati :

A.1 a) Superficie mq. 10

Volume mc. 30

Minima dimensione in pianta: m. 2,10

A. 2 a) Superficie mq. 20

Volume mc. 70

L'altezza minima dei locali di categoria A.1 a) non dovrà essere inferiore a m. 2,70. ( 3,00 fra pavimento e pavimento).

Per le categorie A. 1b, A. 1 c, A. 2b, A. 2c, A. 2d, A. 2e, essa non dovrà essere inferiore a m. 3,00; per la categoria A. 2a essa non deve essere inferiore a m. 3,50.

L'altezza minima dei locali di categoria S. è di m. 2,20. Per la categoria S.2d l'altezza massima è di ml. 2,40.

Per i locali adibiti a ricovero di animali, sono ammesse diverse dimensioni in relazione alle tecniche di allevamento e alle consuetudini.

I locali di categoria S. 1 non possono avere accesso da locali di categoria A. se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (alloggio, ufficio, albergo, ecc.) con più servizi igienici, almeno uno dei quali con accesso da locale di disimpegno di categoria S.

Nel caso di locale avente altezze interne diverse, il volume totale dovrà essere uguale maggiore dei suddetti minimi, e in nessun caso l'altezza dei locali dovrà risultare inferiore ai ml. 2,20.

#### Art. 26 - Illuminazione e ventilazione dei locali

Le aperture per l'illuminazione e la ventilazione degli ambienti devono avere dimensioni proporzionali alla superficie degli ambienti, e non inferiori ai rapporti sottoelencati.

Ai fini del dimensionamento delle aperture, si dovrà tenere conto della superficie illuminante (SI), pari all'area netta delle parti vetrate, e della superficie ventilante (Sv), pari all'area netta delle superfici apribili.

Nel caso di infissi con ante ad apertura limitata, dovrà essere assunta come superficie ventilante la minore fra due misure dell'anta e della fessura effettivamente apribile.

Le parti vetrate che si trovino ad altezza dal pavimento inferiore a m. 0,60 non devono essere conteggiate ai fini della misura della superficie illuminante (Si).

Qualora le aperture esterne di un locale di abitazione si trovino sul fondo di un portico o di una loggia, o siano sottostanti ad uno sbalzo, esse devono essere dimensionate sulla base di una superficie di ambiente pari alla somma di quella del locale e di quella della loggia, del portico o della proiezione dello sbalzo, per il tratto prospiciente la parte esterna del locale.

I locali di categoria A. devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni.

Le superfici illuminanti e ventilanti minime in rapporto alla superficie in pianta del locale, sono:

		SI	Sv
Per i locali di categoria	A1 a)	1/8	1/10
“ “ “	A1 b)	1/5	1/10
“ “ “	A1 c)	1/8	1/10
“ “ “	A2 a)	1/8	1/10
“ “ “	A2 b)	1/8	1/10

“	“	“	A2 c)	1/5	1/10
“	“	“	A 2 d)	1/8	1/10
“	“	“	A2 e)	1/8	1/10

La distribuzione della luce nell'ambiente deve essere regolare ed uniforme, in relazione alle funzioni che in esso si svolgono.

La massima profondità dei locali misurata perpendicolarmente al piano della parete occupata da finestre non può essere superiore al doppio dell'altezza sul pavimento del margine superiore dell'apertura di illuminazione.

Il rapporto tra la superficie illuminante e ventilante in relazione alla superficie in pianta dei locali di Categ.S non deve essere inferiore a 1/12, con un minimo di mq. 0,40. Qualora la finestra sia priva del dispositivo di chiusura, essa potrà avere in ogni caso la dimensione minima.

Le scale che collegano più di due piani, qualora non siano aerate ed illuminate direttamente a ciascun piano devono essere munite di lucernario con aperture di ventilazione la cui superficie sia pari a mq. 0,40 per ogni piano servito, compreso il piano terreno.

All'interno della tromba delle scale deve essere lasciata libera a ciascun piano una superficie di mq. 0,60 per ogni piano servito, compreso il piano terreno.

I locali di categoria S.3 possono essere privi di illuminazione naturale e di aperture di ventilazione sull'esterno. I locali di categoria S. 1 potranno essere illuminati e ventilati artificialmente nei seguenti casi:

- a) Servizi individuali annessi a uffici, studi, ambulatori, pubblici servizi.
- b) Servizi individuali annessi a camere d'albergo.
- c) Servizi igienici annessi a alloggi temporanei di 1 o due letti, costituiti da un solo locale di soggiorno - letto.
- d) Servizi negli alloggi aventi già almeno un locale della medesima categoria con illuminazione ed aerazione diretta dall'esterno.

L'impianto di ventilazione artificiale deve assicurare almeno 14 ricambi/ora.

#### Art. 27 - Cucinotti e cucine in nicchia

In alloggi di superficie netta inferiore a mq. 100, sono consentite cucine di categoria S1. di dimensioni inferiori a quelle di cui al precedente art. 26, purchè abbiano accesso diretto da locali di soggiorno del volume di almeno mc. 36.

Dette cucine devono avere superficie non inferiore a mq. 4, finestrata non inferiore a mq. 1, bocchetta per ventilazione esterna regolabile, indipendente dalla finestra.

Art. 28 - Impianti di aerazione (salvo quanto disposto dall'art. 8 del D.P.R. 19/5/56 n. 303 per i locali d'uso sotterranei o semisotterranei).

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto.

Art. 29 -Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della quota media del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A2, purchè: l'altezza netta sia non inferiore a m. 3,00; la quota del soffitto sia in media m. 1,20 più alta della quota del marciapiede o della media del terreno, esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano del vespaio. In questo caso i volumi vengono computati in aggiunta alla volumetria di cui al seguente art. 34.

Art. 30 - Sottotetti

I vani sotto le falde del tetto aventi una altezza media inferiore a ml. 2,00 (misurata come rapporto fra la volumetria utile interna delimitata dal pavimento e dalle pareti e soffittatura interna, e la superficie utile del vano) non vengono calcolati nella volumetria edificabile e possono essere destinati a funzioni accessorie e pertinenziali alle residenze sottostanti, collegati funzionalmente con il piano sottostante, con scala.

Tali sottotetti dovranno avere una altezza minima utile non inferiore a ml. 0,50. Potranno essere ammesse altezze maggiori quando la muratura perimetrale corrisponde all'impostazione del coperto, fermo restando la media di m. 2,00 di altezza di cui al 1° comma ed il rispetto dell'altezza massima prevista nelle zonizzazioni.



Nel caso di utilizzazione dei sottotetti di cui sopra, la pendenza minima del coperto non può superare il 35%, illuminazione del sottotetto potrà avvenire mediante lucernari o finestre a parete con esclusione di balconi o terrazzi in falda.

La realizzazione di sottotetti aventi caratteristiche di cui sopra, la pendenza minima del coperto non può superare il 35%, l'illuminazione del sottotetto potrà avvenire mediante lucernari o finestre a parete con esclusione di balconi o terrazzi in falda.

La realizzazione di sottotetti aventi le caratteristiche di cui sopra non incide sui parametri di determinazione dell'H max del fabbricato come indicato nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme di attuazione del P.R.G.,

Sono ammessi sottotetti abitabili, la determinazione delle cui volumetrie figura al seguente art. 34, a condizione che l'altezza interna media sia non inferiore ai m. 2,70 e che le eventuali intercapedini d'isolamento, che devono avere un'altezza non superiore a metri 0,50, siano inaccessibili. Sono ammessi in corrispondenza della copertura, volumi tecnici, solo per vano comando ascensori - lavanderie - stenditoi, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti.

Nel caso di copertura a terrazze, le lavanderie, gli stenditoi e qualsiasi altra costruzione sporgente al disopra della terrazza stessa, con esclusione del vano scale o ascensori, dovranno distare dal bordo esterno di una quantità pari alla propria altezza che non dovrà essere superiore a ml. 2,30".

#### Art. 31 - Cabine di distribuzione per l'energia elettrica

I locali per le cabine di distribuzione della energia elettrica, dovranno essere costruiti con ubicazione ritenuta idonea dall'ENEL e armonizzata con le caratteristiche architettoniche e igieniche degli edifici circostanti. Qualora la alimentazione dell'energia avvenga con cavi sotterranei i locali per le cabine elettriche dovranno essere inseriti nei fabbricati principali e nei loro locali accessori e le relative canalizzazioni dovranno prolungarsi fino ai limiti dell'area di pertinenza dell'immobile.

### CAPO II° CRITERI DI MISURAZIONE

#### Art. 32 - Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici o dei corpi di fabbrica è misurata dalla differenza di livello tra la quota del caposaldo (o quota media dei capisaldi), di cui al precedente art. 17, e la più alta delle quote:

a) - soffitto dell'ultimo piano abitabile;

b) - bordo superiore della linea di gronda o piano di calpestio della terrazza di copertura;

c) - quota media dell'inclinata del tetto quando coincide con la soffittatura dei locali abitabili.

#### Art. 33 - Superficie degli edifici

La superficie degli edifici o dei corpi di fabbrica è data dalla proiezione dei fili esterni delle strutture e di tamponamenti perimetrali. Le superfici dei volumi aggettanti (bow windows) è sempre computata.

Balconi o logge col solo parapetto, ripetuti a tutti i piani, non sono conteggiati per un oggetto o una profondità inferiori a m. 1,20.

#### Art. 34 - Volume degli edifici

Nel computo del volume degli edifici vanno compresi tutti i corpi chiusi anche in aggetto, i volumi tecnici (vano scale, ascensore, cabine idriche, lavatoi siti nelle terrazze) e gli accessori anche se distaccati delle costruzioni principali. Il volume è determinato computando tutte le parti chiuse edificate che emergono dal piano di campagna. Porticati e logge aperte non sono computati. Nel calcolo dei volumi costruiti sul terreno in pendenza devono essere considerate tutte le parti fabbricate che emergono dalla superficie del terreno su cui l'opera insiste dopo gli sbancamenti e le sistemazioni esterne previste dal progetto. E' esclusa dal calcolo del volume delle costruzioni con copertura a falde inclinate, la parte compresa tra l'ultimo solaio e la copertura a condizione che tale volume sia del tutto inaccessibile.

#### Art. 35 - Superficie utile, superficie netta.

La superficie utile dell'edificio è data dalla somma delle superfici coperte di ciascun piano abitabile, al netto delle logge, dei portici e dei balconi aperti.

La superficie netta dell'alloggio e dell'edificio è la somma delle superfici dei locali abitabili e di servizi al netto delle scale, degli ascensori, delle logge, dei balconi, delle strutture portanti e di tutte le murature perimetrali e divisorie.

### CAPO III °- DISTANZE TRA FABBRICATI E VISUALI

#### Art. 36 - Distanze tra gli edifici e dai confini

La distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a m. 10. La distanza tra i fabbricati ed il confine interno di proprietà non deve essere inferiore ai seguenti minimi:

a) a m. 5 quando l'edificio fronteggi il lato del confine per uno sviluppo non superiore a m. 18.

b) alla metà dell'altezza massima consentita nella zona dalle prescrizioni urbanistiche vigenti, quando l'edificio fronteggi il lato del confine per uno sviluppo superiore a m. 18.

c) a m. 5 quando si tratti di confine con area a verde di uso pubblico, con zona agricola o comunque non destinata all'edificazione dalle prescrizioni urbanistiche vigenti. Possono essere ammesse distanze inferiori fra gli edifici, e fra questi e i confini di proprietà:

a) fra edifici soggetti a restauro o ricostruzione nelle zone di interesse storico e ambientale;

b) fra edifici principali e i locali accessori di cui al successivo art. 76 e tra questi e i confini.

c) fra edifici compresi entro una lottizzazione planivolumetrica o un progetto edilizio unitario, e fra questi e i confini di proprietà interni alla lottizzazione, purchè siano rispettate le distanze minime fra pareti antistanti di cui al successivo art. 37.

E' ammessa la costruzione a confine ove risulti, da atto trascritto, che il vicino si impegna a sua volta a costruire a confine con progetto edilizio unitario, o nei casi di costruzione preesistente in confine, purchè l'altezza del nuovo edificio non superi quella dell'edificio preesistente.

#### Art. 37 - Distanze tra pareti antistanti - Visuali

La distanza tra pareti o settori di parete antistanti, finestrati con finestre di locali di abitazione delle categorie A.1 e A. 2 di cui al precedente art. 25, non deve essere inferiore all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di m. 10.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

La distanza tra pareti o settori di pareti antistanti cieche o finestrate con locali delle categorie S.1, S.2 e S.3, di cui al precedente art.25, non può essere inferiore a m. 10.

Tra le pareti antistanti di uno stesso edificio o di edifici soggetti a lottizzazione planivolumetrica o a progetto edilizio unitario, sono ammesse distanze inferiori alle suindicate, purchè la visuale perpendicolare ad ogni finestra di locale delle categorie A.1 e A.2 non sia inferiore alla differenza tra l'altezza della parete antistante e quella del pavimento del locale cui la finestra si riferisce.

Qualora le pareti antistanti non siano parallele fra di loro, le distanze di cui al primo comma del presente articolo, vanno misurate sulla perpendicolare alla finestra di locali delle categorie A.1 e A. 2 e A. 3, nelle condizioni più sfavorevoli, passante per la mezzaria della finestra stessa.

Tra le pareti di edifici soggetti a restauro o a conservazione dell'aspetto o del volume, è ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, qualora esse siano inferiori ai minimi indicati. Dette distanze devono essere computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale.

Art. 38- Distanze tra fabbricati fra i quali siano interposte strade - Distanze dalla strada.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, salvo maggiori prescrizioni dei piani urbanistici vigenti, (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti art., nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Tra gli edifici compresi nelle zone di interesse storico e ambientale, per i quali sono prescritti il restauro, la conservazione del volume o la conservazione degli allineamenti, sono consentite distanze inferiori.

Art. 39 - Distanza dalle strade fuori dai centri abitati e dagli insediamenti previsti dai piani urbanistici.

Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti dell'applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli:

A) autostrade: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961 n. 59, art. 4);  
raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le

autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965 n. 1197 e legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 9);

B) strade di grande comunicazione o di traffico elevato; strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, allegato 1); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 20 giugno 1965 n. 717, art. 7);

C) strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50;

D) strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

Fuori dei centri abitati e delle zone di espansione previste dai P.R.G. o P.d. F. e salvo maggiori distanza prescritte dal Piano Regolatore Generale le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono le seguenti, salve maggiori prescrizioni dei piani urbanistici vigenti:

- strade di tipo A) - m. 60,00
- strade di tipo B) - m. 40,00
- strade di tipo C) - m. 30,00
- strade di tipo D) - m. 20,00

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati. In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma del presente articolo, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituita dalla retta congiungente i due punti estremi.

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956 n. 371, allegato 2).

Art. 40 - Criteria di misurazione delle distanze

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui ai precedenti artt. 36-37-38-39 e salvo diversa prescrizione di P.R.G. o P.d.F.

- nel caso in cui alla finestra sovrasti una parte sporgente (pensilina, balcone, loggia, ecc.) di lunghezza superiore a ml. 1,20, le distanze minime di cui all'art. 36 devono essere aumentate di una quantità pari alla misura della sporgenza- l'altezza delle pareti o dei settori di parete va misurata dalla quota media del suolo naturale dell'area interposta tra i corpi di fabbrica fino alla linea di gronda o alla sommità di eventuali parapetti di coronamento.

- La misura della visuale è la lunghezza del segmento di perpendicolare al piano della fronte dell'edificio, dal piano della finestra alla fronte di un edificio antistante.

- Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

Per le strade di progetto o quelle di cui è previsto l'ampliamento, la distanza dalle strade va misurata a partire dal limite di zona.

- Qualora una fronte di fabbricato o parte di esse, non sia parallela al confine di proprietà, essa lo fronteggia per uno sviluppo pari alla lunghezza della sua proiezione sul confine stesso.

- Fronti oblique fra di loro si fronteggiano per uno sviluppo pari alla maggiore delle proiezioni di una parete sul piano dell'altra.

#### CAPO IV°- PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

##### Art. 41- Salubrità del terreno

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito d'immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

##### Art. 42- Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di categoria A.1 e S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a

mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di categoria A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 10 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 30.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disopra del piano di campagna ed al di sotto del piano di calpestio interno. I pavimenti dei locali di cat. A.1. e S.1. costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

#### Art. 43 - Isolamento termico

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della cat. A ed S.1, devono avere una coibenza pari ad un K (coefficiente di trasmissione) $\leq 1,4$ .

Anche i tratti di soffitti con sovrastanti logge, pavimenti di bow - windows, terrazze e coperture piane devono fornire una coibenza con K (coefficiente di trasmissione) $\leq 1,4$ .

Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza con K (coefficiente di trasmissione) $\leq 1,4$ .

#### Art. 44 - Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

a) solai (rumore calpestio) per edifici di abitazioni, alberghi e pensioni, a più piani.

I solai devono essere costruiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 60 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz;

b) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e camere d'albergo, e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.), devono assicurare un isolamento acustico medio di almeno 45 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento, si può ammettere un isolamento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;

c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze, i muri perimetrali devono avere un potere fono-isolante tale da garantire un isolamento acustico di 45 db. per le frequenze fra 100 e 3000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno. Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse. Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 15%.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività rumorose devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico da attuarsi nella costruzione, per la difesa della pubblica quiete.

#### Art. 45 - Fognature

Gli scarichi delle acque devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per acque nere. Nel caso che questa sia sprovvista di impianto generale di depurazione, gli scarichi dovranno essere convogliati in fosse biologiche ritenute idonee dall'ufficiale sanitario collegate a loro volta con la fognatura. Le fognature delle acque meteoriche devono essere separate da quelle delle acque nere e nelle fosse biologiche non possono essere immesse acque pluviali.

Nel caso di costruzioni agricole in zona sprovvista di fognatura, devono essere previste fosse settiche proporzionate all'edificio, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale. Sia le fosse biologiche che le fosse settiche dovranno distare almeno m. 1.00 dal perimetro dell'edificio, e m. 10 da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezza della fognatura, in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso gli scarichi; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuta speciale autorizzazione del Comune.

#### Art. 46 - Fumi, polveri e rifiuti liquidi industriali



I fumi, le esalazioni derivanti dalla combustione di oli minerali o da altre fonti, i rifiuti liquidi contenenti sostanze nocive, dovranno essere efficacemente depurati prima di essere immessi nell'atmosfera o nei pubblici scarichi. Dovrà altresì essere assicurato l'abbattimento delle polveri.

#### Art. 47 - Impianti minimi

Ogni unità edilizia di abitazione (appartamento) deve essere fornita di almeno un servizio igienico completo di: WC, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria. In camere di alberghi, pensioni, uffici, negozi, laboratori, ecc.. possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti; e dotati di antilatrine con lavabi. I WC devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

#### Art. 48 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua

Ogni fabbricato, ogni alloggio, ogni camera d'albergo o pensione devono essere provvisti di acqua potabile, proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto. Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore ai m. 17, devono essere dotati di apparecchio di sollevamento acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune.

#### Art. 49 - Camere oscure - impianti termici

Camere oscure e laboratori scientifici e garages a più posti-macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico, ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

## CAPO V° - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

### Art. 50 - Copertura

Gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a metri 13 devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali, caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc.. devono essere in cemento armato, o, se il materiale laterizio devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore.

### Art. 51 - Pareti divisorie

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

### Art. 52 - Scale e ascensori

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano. Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza, deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno.

### Art. 53 - Scale, ascensori e bocche da incendio in edifici alti

Ogni scala, in edificio superiore a metri 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio. In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazione. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

#### Art. 54 - Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco e impermeabili, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

#### Art. 55 - Rinvio a leggi particolari

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa- impianti elettrici - impianti termici - garages - depositi di materiale infiammabile sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti. Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

### CAPO VI° - PRESCRIZIONI VARIE

#### Art. 56 - Norme di edilizia antisismica

In relazione al disposto dell'art. 2 della Legge 25 novembre 1962 n. 1684, nella esecuzione dei lavori edilizi è fatto obbligo di osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute nell'art. 4 della Legge stessa.

#### Art. 57 - Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisori, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

#### Art. 58 - Protezione dell'ambiente

Ferma la disciplina prevista dalla Leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico, artistico e paesistico, il Sindaco, anche in assenza di particolari vincoli, in sede di determinazione sulla licenza, valuta le opere progettate in relazione alla tutela dell'ambiente storico e del paesaggio.

Nella licenza edilizia può essere prescritta l'adozione degli strumenti e delle cautele necessarie per la verifica di ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali. Tali prescrizioni e le decisioni definitive possono essere prese anche in corso d'opera qualora il Sindaco se ne sia espressamente riservata la facoltà in sede di licenza e per fatti nuovi imprevisi intervenuti nel corso dei lavori.

#### Art. 59 - Manutenzione

Il Sindaco vigila affinché siano eseguite le riparazioni e la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli edifici e delle altre opere esistenti di cui all'elenco contenuto nell'art. 2 del presente regolamento. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze, il Sindaco, su parere della Commissione edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese dell'interessato stesso.

#### art. 60 - Elementi aggettanti

Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati. Balconi e pensiline non sono consentiti, se sporgenti su suolo pubblico. Tale disposizione non si applica agli edifici soggetti a restauro conservativo o ricostruzione nelle zone di interesse storico e ambientale se gli elementi in parola sono preesistenti.

#### Art. 61 - Intercapedine

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione d'intercapedine riservandosi la facoltà d'uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

#### Art. 62 - Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi delle facciate e delle coperture stesse. Le coperture devono

essere munite di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, la parte basamentale dei quali, da realizzare con materiale indeformabile, deve immettersi in pozzetti di raccolta a sifone collegati alla rete di fognatura.

Art. 63 - Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 64 - Zoccolature

Le zoccolature, ove previste, devono seguire tutte le fronti dell'edificio con uguali materiali e caratteristiche architettoniche. E' vietata l'apposizione su edifici esistenti di zoccolature che, per forma, altezza o materiali, ne compromettano l'aspetto architettonico.

Art. 65 - Paramento esterno

Nel paramento esterno degli edifici è vietata l'uso di rivestimenti in lastre, listelli, mattonelle o tessere che non diano garanzia di perfetta stabilità nel tempo, o non corrispondano alle caratteristiche ambientali. Tutte le fronti dei fabbricati, anche se prospettanti su spazi interni, devono essere eseguite con analogo carattere architettonico.

Art. 66 - Mostre, vetrine, insegne.

Le mostre dei negozi, le vetrine le insegne, le targhe, devono essere studiate in funzione dell'insegna, dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 67 - Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e le pavimentazioni dei portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edificio poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

Art. 68 - Zone verdi - Parchi.

L'area privata libera dei lotti edificati con destinazione diversa da quella produttiva, potrà essere pavimentata solo per la parte necessaria ai parcheggi ed accessi dei veicoli. La restante porzione dovrà essere sistemata a giardino, con la messa a

dimora di almeno un albero d'alto fusto ogni 50 mq. La scelta delle essenze deve avvenire prevalentemente nella gamma di quelle appartenenti ad associazioni vegetali naturali locali.

Almeno due terzi delle piante messe a dimora devono essere a foglia caduca.

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di perimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

#### Art. 69 - Depositi di materiali

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

#### Art. 70 - Locali per deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani. Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno.

#### Art. 71 - Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per la raccolta della corrispondenza.

#### Art. 72 - Tabelle stradali e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietario possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### Art. 73 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

L'amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e far collocare nei termini di legge, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, confinanti con aree

soggette a pubblico transito, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### Art. 74 - Uscite dalle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc..) e le uscite di autorimesse, deve intercorrere una distanza minima di almeno 10 ml., misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, questa non deve superare la pendenza del 15%. Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 4,00 di lunghezza.

#### Art. 75 - Parcheggi

Nelle nuove costruzione, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione. Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

#### Art. 76 - Locali accessori non abitabili

L'autorizzazione a costruire garages privati, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc.. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscano valida soluzione architettonica e funzionale d'insieme. Detti fabbricati, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti anche a distanza inferiore a quella fissata dal presente regolamento dai fabbricati principali indipendentemente dall'altezza di questi. Essi possono essere costruiti anche a confine o ad una distanza non inferiore a m. 3 dai confini stessi la superficie totale dei locali accessori esterni non deve comunque superare l'8% della superficie libera annessa all'edificio principale. Qualora detti locali siano interrati, ed abbiano copertura praticabile sistemata a giardino, essi potranno

occupare 1/5 della superficie libera ed essere ubicati ad una distanza inferiore alla suindicata dai fabbricati principali e dai confini.

Art. 77 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 78 - Idoneità dei materiali e dei procedimenti costruttivi

L'impiego dei materiali o procedimenti costruttivi non tradizionali è subordinato alla loro rispondenza alle prescrizioni del presente regolamento e delle leggi e regolamenti vigenti in materia. Le caratteristiche dei materiali e dei procedimenti suddetti dovranno essere dimostrate con la presentazione al Comune di certificati di idoneità rilasciati da competente Istituto Universitario Italiano.

TITOLO III

LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I° - DOMANDA -CONVENZIONE- AUTORIZZAZIONE - ES ECUZIONE

Art. 79 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari interessati.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti e quote riferite ai capisaldi di riferimento;
- 6) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati la superficie, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e del complesso dei



lotti, la superficie di ogni area di uso pubblico (strade, giardini, parcheggi, ecc..) e l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso;

7) Norme di attuazione, contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc..;

8) Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

9) Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nel piano;

10) Planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.d.F. o dal P.R.G.;

11) Proposta di convenzione.

La presentazione dei documenti di cui ai n. 3 e 4 del presente articolo è obbligatoria per le lottizzazioni in zone ove sono consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile (fondiaria) o sono consentite altezze superiori ai 25 metri. La presentazione dei documenti di cui ai predetti punti 3 e 4 può essere richiesta dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, anche in ogni altro caso. I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici laureati che li hanno redatti, devono essere presentati in quadruplica copia.

#### Art. 80 - Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29.9.1964 n. 847) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;

c) il termine, non superiore 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;

d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in numerario, o mediante polizza fideiussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del

Comune, per un valore pari a 2/10 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;

e) l'impegno ad eseguire a proprie cure e spese, su richiesta del Comune, le opere di urbanizzazione primaria, quelle di urbanizzazioni secondaria, o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

#### Art. 81 - Oneri sostitutivi della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per urbanizzazione secondaria il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere. Il Comune ha inoltre la facoltà di addossare ai proprietari una quota del costo della urbanizzazione secondaria, ovvero una quota delle spese necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi.

#### Art. 82 - Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G. o P.d.F., o non risulti meritevole di approvazione per motivi tecnici, ambientali o formali, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (Tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Giunta Provinciale Amministrativa, il Sindaco provvede a richiedere il nulla osta del Ministero dei Lavori Pubblici o del Provveditorato alle Opere Pubbliche, a norma dell'art. 28 della Legge urbanistica vigente.

Intervenuto detto "nulla osta", nonchè l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 41 octies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante. Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 83 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di anni 10. Può essere prescritto anche un termine più breve.

Art. 84 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi - progetti relativi, esecuzione, controlli.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nei Piani urbanistici vigenti e nelle relative norme di attuazione. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono ottenere la licenza edilizia così come previsto dall'art. 2 del presente Regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità di progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione degli stessi.

Art. 85 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere all'ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese agli interessati, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

Art. 86 - Svincolo della cauzione e garanzie dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 87 - Licenze edilizie nella lottizzazione

Per la domanda ed il rilascio delle licenze edilizie nella lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo I° del presente regolamento.

Art. 88 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro il termine di 180 gg. un progetto di lottizzazione delle aree stesse, indicandone i criteri e le previsioni di massima. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio. Il progetto di lottizzazione, una volta approvato è notificato in via Amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario, il Comune ha facoltà di provvedere alla espropriazione delle aree. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 81 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni incompatibili rispetto ai criteri indicati e alle successive prescrizioni che il Sindaco abbia loro motivatamente formulate.

#### TITOLO IV°

#### DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### CAPO I° - DEROGHE - ADEGUAMENTO COSTRUZIONI PREESISTENTI - CONTROLLI E REPRESSIONI ABUSI - SANZIONI

##### Art. 89 - Deroghe

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione dei Piani urbanistici vigenti, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competente organi, ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto dall'art. 12 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

##### Art. 90 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento devono, in caso di ricostruzione o riforma sostanziale, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

#### Art. 91 - Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazione insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie elencate in allegato, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato testo unico ed alle previsioni del P.R.G. o P.d.F. Il Sindaco pertanto adotta i provvedimenti del caso a norma delle leggi vigenti.

#### Art. 92 - Controlli e repressioni abusi

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale. Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza edilizia, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Per i lavori iniziati senza la licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione, le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili. Il Committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia. Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed Organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

#### Art. 93 - Sanzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio, diverse da quelle previste dalla Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n. 383.

Le inosservanze alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T. U. sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265. Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, l'art. 13 delle Legge 6 agosto 1967 n. 765 prevede:

a) l'ammenda fino a lire un milione per la inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32 prima comma della Legge 17 agosto 1942 n. 1150;

b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza, del disposto dell'art. 28, della Legge 17.8.1942 n. 1150.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico erariale. Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della licenza. Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, di stacchi, cubature o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico. Il Comune segnalerà all'Intendenza di Finanza entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla richiesta della licenza di abitabilità o di agibilità, ovvero dall'annullamento della licenza, ogni inosservanza alla presente Legge comportante la decadenza di cui al comma precedente.

#### Art. 94 - Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione da parte del Ministero dei Lavori Pubblici provveditorato Regionale alle OO.PP. e dopo la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune, e sostituisce ogni altra regolamentazione Comunale in materia.

#### CAPO II° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

##### Art. 95 - Opere già autorizzate

Per effetto dell'entrata in vigore del presente Regolamento, decadono le licenze edilizie in contrasto con esso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 96 - Occupazione di suolo pubblico

Tutte le autorizzazioni e concessione alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate e eventualmente revocate, entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico interesse.

Art. 97 - Depositi di materiali nelle zone residenziali

Il deposito di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali o nella fascia di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 98 - Canne Fumarie

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte devono essere sostituite con canne regolamentari o abolite entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 99 - Antenne radio e TV

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di cinque anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 100 - Locali per la raccolta dei rifiuti

Negli edifici sprovvisti di locali o manufatti per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, i proprietari devono provvedere alla costruzione dei suddetti locali o manufatti entro 3 anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

ALLEGATO C

ELENCO DELLE INDUSTRI NOCIVE Art. 216 L.S.)

1- Industri nocive di prima classe, che devono essere isolate nelle campagne (v. artt. 14 e 18)

Acido cloridrico (fabbricazione)

Acido nitrico (fabbricazione)

Acido picrico (fabbricazione)

Acido solforoso e solfiti preparati con gas solforoso - Arrostimento dei minerali solforati in genere

Acido solforico (fabbricazione)

Acido stearico (fabbricazione mediante distillazione)

Albumina (fabbricazione)

Allume ( estr. dall'allumite)

Amido (prepr. per macerazione)

Anilina (fabbricazione)

Argenti (disargentazione e coppellazione)

Arsenico ed antimonio (fabbricazione dei prodotto di)

Asfalto e bitumi (fabbricazione)

Bario cloruro ed altri sali di bario, ottenuti per riduzione del solfato di bario (fabbricazione)

Bismuto (sali di)

Bleu d'oltremare (fabbricazione)

Canapa, lino (macerazione)

Carbone animale

Catrame d'origine diverse ed oli minerali ( distillazione)

Ceneri d'orefice (trattamento piombo)

Colo, cloruro di calce secco e sciolto (fabbricazione)

Colcotar (rosso di Prussia, d'Inghilterra, fabbricazione)

Colle animali (fabbricazione)

### Segue Allegato C

Bleu di Prussia (fabbricazione)

Calce (fabbricazione)

Candele (prep. con acidi grassi, cera, paraffina, spermaceti, ecc..)

Cappelli di feltro e di tela (fabbricazione)

Caratteri di stampa (fonderia)

Carta (fabbricazione)

Cera (fusione e depurazione)

Ceralacca (preparazione)

Cerussa e colori a base di piombo (fabbricazione)

Combustibili agglomerati e mattonelle piriche (fabbricazione con pece secca)

Concorie



Doratura ed argenteria dei metalli (a fuoco)  
Fecola V. Amido  
Ferrocianurie e Ferricianuri (fabbricazione)  
Fiammiferi di fosforo (fabbriche che impiegano fosforo rosso)  
Fiammiferi di fosforo (deposti)  
Filature, cotone, e lino  
Filatura di canapa  
Fonderia (di rame, ottone, piombo, ferro, bronzo)  
Gas e Gas carburanti (fabbricazione)  
Gesso (fabbricazione)  
Glucosio e destrina con ricuperazione del nero animale (prep.) Imbianchimento con ipocloriti e gas solforoso  
Lacche (fabbricazione)  
Lana meccanica (fabbricazione e carbonizzazione)  
Lana sudicia e crine (lavatura)  
Macinazione dei minerali  
segue allegato c  
Combustibili agglomerati: mattonelle piriche (fabbricazione con pece grassa)  
Corde armoniche (dalle budella, fabbricazione)  
Cromo (composti di)  
Degras (fabbricazione)  
Fecola, V. Amido  
Ferrugine e cloruro ferrico  
Fiammiferi di fosforo (fabbriche che impiegano fosforo bianco) salvi gli effetti della legge 23 giugno 1910, numero 366  
Fosforo (fabbricazione)  
Gelatina (Fabbricazione V. Colle animali)  
Grassi (fusione a fuoco nudo dei)  
Guano (fabbricazione) V. Ingrassi artificiali  
Inchiostro da stampa (fabbricazione)  
Ingrassi artificiali (fabbricazione)  
Materia fecali, V. Residui animali  
Mercurio (fabbriche di preparati e colori, distillazione, torrefazione dei minerali)  
Minio e litargirio (trattamento per via ignea dei minerali di)

Naftalina (depurazione), V. catrame

Nero fumo (fabbricazione), V. catrame

Nitrobenzina. V. analina

Oli animali (preparazione e distillazione)

Oli (raffineria in stabilimenti che non abbiano impianti o dispositivi per impedire le esalazioni fetide)

Oli delle sanse (estrazione dall') (mediante il solfuro di carbonio)

Olio di crisalidi (estrazione dalle)

Ossa (deposito di)

Pergamento animale (fabbricazione)

Perfosfati, V. Ingrassi artificiali

segue allegato C

Residui animali (industria dei )

Sangue industria dei prodotti)

Secretage

Sego, V. grassi

Soda (fabbricazione col metodo Leblanc)

Solfo (fusione e distillazione, calcaroni, forni a storte e Gill, in cui si effettua liberamente la fusione)

Solfuro di carbonio (fabbricazione e deposito )

Spazzature (depositi)

Stagno (industria dei sali di)

Vernici grasse (fabbricazione delle)

Zucchero (fabbricazione dalle barbabietole)

2- Industrie nocive di seconda classe , che esigono speciali cautele per l'incolumità del vicinato

Acetati (industria degli)

Acido acetico (purificazione)

Acido ossalico (fabbricazione)

Acido salicilico (fabbricazione)

Acido stearico (per saponificazione calcare)

Acido tartarico (fabbricazione)

Anilina (colori di)

Alcool (distillazione dai cereali e dai tuberi)

Amido (fabbricato con metodi che non siano a base di macerazione)

Ammoniaca (fabbricazione)

Baccalà (deposito e cisterne per dissalare)

Battiture di fili, cuoi tele, borra, pelli, e crini)

Bianco di zinco (fabbricazione)

Birra (fabbricazione)

segue Allegato C

Macinazione delle sanse

Majoliche (fabbricazione)

Marocchini, V. conerie

Pesce (depositi e cisterne per dissalare), V. baccalà

Porcellane (fabbricazione), vetrerie, conerie

Potassa dalle melasse (estrazione)

Sapone (fabbricazione)

Scagliola, V. gesso

Soda (fabbricazione col processo Solvay)

Specchi (argentatura e doratura coll'amalgama )

Stoviglie di terra, V. majoliche

Stracci (cernita e deposito)

Tabacchi (manifattura dei)